



Foto: Aufwertung und Raumaneignung am Yppenplatz in Wien / © Basil Stadelmann 2020

# Was ist eigentlich Gentrifizierung?

### Zusammenfassung

Gentrifizierung (aus dem englischen «Gentrification») ist zu einem Schlagwort geworden, das seit der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts immer öfters im Zusammenhang mit Stadtentwicklung auftaucht. Denn oftmals lösen Entwicklungen in einzelnen Gebieten – wie beispielsweise die Öffnung ehemaliger Industrieareale für das Wohnen – Entwicklungsprozesse in den umliegenden Quartieren aus, die dazu führen, dass Häuser renoviert werden und sich neue Geschäfte ansiedeln. Häufig wird dabei von Aufwertungsprozessen gesprochen. Besonders von lokalpolitischen Gruppierungen wird der Begriff der Gentrifizierung benutzt, um die tatsächliche oder vermeintliche Verdrängung ansässiger Bevölkerungsgruppen aus einem Quartier als Folge von Aufwertung zu kritisieren. Es ist ein Fakt und zugleich mögliches Dilemma: Städte müssen durch Sanierungen und Neubauten laufend entwickelt werden, um letztlich im Bestand erhalten zu bleiben.

### Was ist Gentrifizierung?

Ursprünglich ist Gentrifizierung ein Modell aus der Stadtforschung, welches versucht, räumliche Verdrängung in Verbindung mit materiellen, sozialen und kulturellen Veränderungen in einer Stadt zu erklären. Es wird untersucht, wie Veränderungen der Bausubstanz und der Infrastruktur, der Atmosphäre und des Rufs und letztlich auch der sozialen und ökonomischen Zusammensetzung der Bewohner\*innen eines Quartiers zusammenhängen. Insbesondere wird die Frage untersucht, ob solche Entwicklungsprozesse einkommensschwächere Haushalte benachteiligen.

Folgende Merkmale können auf einen gentrifizierten Stadtteil hinweisen:

- die zuziehende Bewohnerschaft setzt sich zu einem wesentlichen Anteil aus einkommensstärkeren Haushalten zusammen;
- der Stadtteil verfügt über einen hohen Anteil renovierter oder neu erstellter Wohnbauten;
- die Versorgungsinfrastruktur ist überwiegend exquisit (z.B. Geschäfte mit Luxusartikeln, teure Restaurants, hochwertiges Dienstleistungsangebot etc.);
- der Stadtteil gilt in der Stadt als „trendig“ oder als „gute Adresse“.

### Ein Blick in die Geschichte

Die Diskussion um Gentrifizierung wurde massgeblich von der britischen Soziologin Ruth Glass geprägt, welche in den 1960er-Jahren den raschen sozialen Wandel ihres Stadtteils beschrieb (Gentry = gehobenes Bürgertum/niederer Adelsstand). London wurde damals aufgrund seines international nachgefragten Arbeitsangebotes zu einem attraktiven Wohnstandort insbesondere für Menschen mit einem höheren Ausbildungsgrad. Da die Bewohnerschaft Englands traditionell nach sozialen Schichten

getrennt war, fiel die Ansiedlung einkommensstarker Schichten in den Gebieten der Arbeiterklasse besonders stark auf. Durch den Druck der Zuziehenden auf den begrenzten Wohnungsmarkt stiegen die Mietpreise stark. Bis heute hat sich diese Dynamik derart verschärft, dass sich Haushalte mit geringem Einkommen die Wohnungen in den zentralen Lagen Londons nicht mehr leisten können.

Auf dem europäischen Festland wurde Gentrifizierung seit den 1980er und 1990er Jahren zu einem Thema. In deutschen Grossstädten wurden die Medien seit der umkämpften Umsetzung flächendeckender Sanierungsprojekte im Zuge der Wiedervereinigung stark auf dieses Phänomen aufmerksam. In zahlreichen europäischen Metropolen und auch in der Schweiz wird wiederholt gegen Entwicklungsmassnahmen aufgebeht, die zu einer Verdrängung der ansässigen, einkommensschwachen Bevölkerung führen könnte.

In Politik und Wissenschaft ist die Frage, wie einer möglichen Verdrängung möglichst gezielt entgegengetreten werden kann, bisher nicht abschliessend geklärt. Im Folgenden werden die beiden geläufigsten Erklärungsansätze und ihre entsprechenden Schlussfolgerungen vorgestellt. Im Anschluss wird aufgezeigt, wie die unterschiedlichen Ansätze aufeinander zubewegt und Massnahmen ergriffen werden können, um Verdrängung möglichst zu vermeiden.

### **Ansatz 1: «Natürlicher Wandel»**

Erste Erklärungen für Gentrifizierung basierten auf dem theoretischen Modell des sogenannten „Invasions-Sukzessions-Zyklus“: Unter dieser Sichtweise werden zunächst von Arbeiter\*innen bewohnte Gebiete von so genannten «Pionier\*innen» bezogen. Bei diesen Zugezogenen handelt sich um eher einkommensschwache, aber meist bildungsbürgerliche Gruppen (z.B. Studierende, Kreative, Kunstschaffende), die ebenfalls auf günstige Mieten angewiesen sind. Der Stadtteil beginnt als Folge der mitgebrachten kulturellen Vorlieben und Erwartungen dieser Pioniere sein Gesicht zu verändern: Gastronomie, Freizeit- und Kulturangebote richten sich zunehmend an die neuen Bevölkerungsschichten. Der Stadtteil gilt umgangssprachlich oft als «in». Auch Wohnbauten werden (durch private und/oder staatliche Investor\*innen) saniert; die bebaute Umwelt wird umfassend erneuert. Die renovierte Bausubstanz und ein als interessant geltendes Wohnumfeld ziehen nun einkommensstärkere «Gentrifier» an, welche die Aufwertungs-dynamik weiter fortsetzen. Da immer mehr Menschen dort wohnen und/oder arbeiten möchten, steigen Bodenpreise und Mieten. Die gestiegenen Mieten sowie Verluste sozialer Netze älterer Bewohner\*innen führen wiederum dazu, dass alteingesessene Bewohner\*innen immer mehr wegziehen. Damit hat sich die Bevölkerungszusammensetzung des betroffenen Quartiers verändert.

Dieser Fokus auf die soziokulturellen und sozioökonomischen Differenzen unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen konnte bislang jedoch kaum bewiesen werden. Deshalb ist sich die Wissenschaft nicht einig, ob und wo Gentrifizierung tatsächlich nur nach diesem Modell stattfindet. Kritisiert wird zudem, dass das Modell einen quasi natürlichen Verlauf suggeriert, der wenig Handlungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Verdrängung erlaubt.

### **Ansatz 2: «Forcierte Verdrängung»**

Aus der Perspektive «forcierte Verdrängung» ist Gentrifizierung das Ergebnis wirtschaftlicher und politischer Entscheide. Heute verdeutlicht die Verlagerung industrieller Produktion an den Stadtrand sowie ins entfernte Ausland die Beziehung zwischen Wirtschaft und Wohnraumentwicklung: Dieser Prozess schafft neuen Platz für Wohnnutzungen im Kerngebiet vieler europäischen Städte. Vergleichsweise günstig erworbene Immobilien im neuen Entwicklungsviertel können als Miethäuser hohe Profite erzielen. Auch umliegende Wohnviertel werden durch den Wegzug der Produktion aufgewertet und dadurch zu attraktiven Anlageobjekten. Davon, dass die betroffenen Liegenschaftswerte steigen, profitiert auch der Staatshaushalt über höhere Steuer- und Mehrwerteinnahmen.

Die Möglichkeit, höhere Mieten zu erzielen, erklärt, weshalb es interessant ist, in heruntergekommene, «hippe» Viertel zu investieren und Mietpreise dadurch anzuheben, und weshalb dies auch im finanziellen Interesse des Staats sein kann. Zahlreiche wissenschaftliche Studien, basierend auf regelmässigen Mietpreiserhebungen, dokumentieren, wie weniger zahlungskräftige Gesellschaftsschichten vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen werden, weil die Wohnungsanbieter\*innen eine höhere Rendite von einer zahlungskräftigeren Kundschaft erzielen wollen.

### **Fazit: Stadtentwicklung zwischen Veränderung und Bewahrung**

Die Entwicklung einer Stadt bedeutet immer auch deren Veränderung. Um die aus dem Wandel resultierenden sozialen Folgen besser zu verstehen, sind unterschiedliche Auffassungen der Gentrifizierung durchaus hilfreich: Veränderungen in der Nachbarschaft – und damit einhergehend der Verlust der Verwurzelung der Bewohner\*innen – stellen einerseits plausible Gründe dafür dar, sich im Quartier nicht mehr zuhause zu fühlen. Diesen Schluss lässt Ansatz 1 zu. Andererseits müssen auch die ungleichen finanziellen Möglichkeiten von Mieter\*innen sowie die Interessen von Wohnungsvermieter\*innen erkannt werden. Angesichts dessen beleuchtet Ansatz 2, wie Haushalte aufgrund ihres wirtschaftlichen Erfolgs umverteilt werden. Werden

beide Ansätze kombiniert, so erkennt man, dass Vorlieben von «Pionier\*innen» wirtschaftliche Möglichkeiten für Investor\*innen schaffen, welche schliesslich zur Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten führen können.

Politisch legitimierte staatliche Massnahmen können dazu beitragen, einer Gentrifizierung entgegen zu wirken. Eine Möglichkeit dafür ist die Subjekthilfe, eine andere sind Regulierungen, eine weitere sind kommunale Wohnbauprogramme. Um passende Lösungen zu finden, ist es zielführend, wenn die Verantwortlichen mit einem ganzheitlichen Blick sämtliche sozialen, wirtschaftlichen, politischen und kulturellen Interessen abwägen. Zielkonflikte werden transparent gemacht und im Idealfall wird ein Konsens über die Entwicklung erreicht. Wenn Stadtteile aufgrund von Sanierungen und Neubauten in ihrer Substanz erneuert und die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume erhöht werden, können staatliche Massnahmen dieser aufgewerteten Wohnräume für alle erschwinglich erhalten werden. So kann der Lebensraum verbessert werden, ohne Bevölkerungsgruppen zu verdrängen. Für diese komplexe Aufgabe ist eine integrative Sicht- und Herangehensweise entscheidend.

### **Basels Ansatz: beobachten, fördern und regulieren**

Die Kantons- und Stadtentwicklung im Präsidentdepartement beobachtet laufend, wie sich die Zusammensetzung der Bevölkerung über die Zeit verändert, insbesondere auch dort, wo sich das Wohnumfeld stark verändert. Dabei werden die Erfahrungen vergangener Arealentwicklungen ausgewertet, um zukünftige Veränderungen zielgerichtet zu begleiten.

In den angesprochenen Themen der Wohnraumentwicklung und der Partizipation entwickelt die Kantons- und Stadtentwicklung Strategien und koordiniert Fördermassnahmen, welche Benachteiligte direkt unterstützen oder neue Wohnungen fördern. Sie setzt sich für die Entwicklung der Quartiere ein und stärkt das Engagement der Bewohnenden. Dabei ist das Ziel, den Lebensraum für und mit der Bevölkerung positiv zu gestalten, eine gute Lebensqualität zu ermöglichen sowie die vielfältigen Entwicklungspotenziale fruchtbar zu machen. Sie moderiert, strukturiert oder begleitet Klärungsprozesse vor Ort mit den Involvierten.

Wichtiger Hebel in der Stadtentwicklung sind zudem zwei Verfassungsergänzungen, welche das Wohnen betreffen. Diese basieren auf die im Juni 2018 angenommenen Initiativen «Wohnen ohne Angst vor Vertreibung. JA zu mehr Rücksicht auf ältere Mietparteien (Wohnschutzinitiative)» sowie «Recht auf Wohnen». Die Verfassung fordert, dass Mietzinskontrollen nach baulichen Massnahmen an bezahlbarem Wohnraum durchgeführt werden, um diesen Wohnraum zu erhalten. Ebenso soll mehr preisgünstiger Wohnraum für breitere Bevölkerungsschichten verfügbar sein. Um den Verfassungsauftrag umzusetzen, hat der Regierungsrat Basel-Stadt eine

Anpassung des Wohnraumförderungsgesetzes vorgeschlagen, welcher verschiedene Massnahmen zur Förderung und Erhalt von preisgünstigem Wohnraum enthält. Dieser Vorschlag ist gegenwärtig (Stand Februar 2021) im Parlament in Beratung. Bereits beschlossen hat der Kanton, dass auf den neuen Wohnbauarealen mindestens ein Drittel des Neubaus preisgünstig sein soll.

### Vertiefende Lektüre zum Thema:

- Davidson, Mark. (2009): Displacement, space and dwelling: Placing gentrification debate. *Ethics, Place & Environment*, 12(2), 219-234.
- Jensen, Inga und Sebastian Schipper (2018): Jenseits von schwäbischen Spätzlemanufakturen und kiezigen Kneipen – polit-ökonomische Perspektiven auf Gentrifizierung. *PROKLA. Zeitschrift für kritische Sozialwissenschaft*, 48(191), 317-324.
- Friedrichs, Jürgen (2000): Gentrification. In: Häussermann, Hartmut (Hrsg.): *Grossstadt – Soziologische Stichworte* (57-66), VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Grossratsbeschluss vom 23.04.2020 (P181529). Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG).
- Regierungsratsbeschluss vom 11. Dezember 2018 (P18529). Ratschlag betreffend Anpassung des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG).
- Regierungsratsbeschluss vom 17. März 2020 (P200183). Bericht zur Umsetzung der Initiative "Recht auf Wohnen".
- Slater, Tom (2006) The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757.
- Smith, Neil (1979): Toward a Theory of Gentrification – A back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548.

### Kontakt

Fachstelle Grundlagen & Strategien  
Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt  
Kantons- und Stadtentwicklung  
Münzgasse 16  
4001 Basel

Telefon +41 61 267 88 54

[www.entwicklung.bs.ch](http://www.entwicklung.bs.ch)

Basel, im März 2021